

конч

Дело № 2-489/2021

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

24 сентября 2021 года

г.Н.Новгород

Автозаводский районный суд г. Нижнего Новгорода в составе председательствующего судьи при секретаре судебного заседания Занозиной О.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

о разделе совместно нажитого имущества, встречному иску  
о взыскании денежной компенсации, в счет совместно  
нажитого имущества,

**У С Т А Н О В И Л:**

Истец Г обратилась в суд с иском о разделе совместно нажитого имущества к ответчику Г

В обоснование заявленных исковых требований указала, что Г и Г состояли в браке с 21.09.2007 года по 25.12.2012 года, брачный договор между ними не заключался.

04.05.2008 года Г и Г была приобретена квартира по адресу: г. Н.Новгород,

, с использованием кредитных денежных средств, полученных по кредитному договору № от 04.05.2008 года, на сумму 200000 рублей, кроме того, Г при покупке квартиры были также внесены личные денежные средства, полученные ею от продажи принадлежащей ей до брака квартиры, в сумме 980000 рублей, регистрация перехода права собственности на принадлежащую ей квартиру по ул.

на квартиру состоялась 06.05.2008г, в связи с чем она просит исключить из состава совместно нажитого имущества долю общей квартиры, соразмерную ее личной доле и определить доли супругов в квартире : ей-66\100, Г - 34\100.

После прекращения совместной жизни с Г истец единолично осуществляла погашение кредита. С 04.10.2017 года на момент рассмотрения спора истец произвела платежи банку в общей сумме 1891070,44 рублей, поэтому она просит возместить Г половину уплаченных платежей в счет кредита в размере 945535,22 руб.

Кроме того, она несла расходы по содержанию общего имущества, квартиры, половину которых просит взыскать с ответчика.

Также в период брака на общие деньги супругов был приобретен автомобиль «I », 2007 года выпуска, автомобиль был единолично продан истцом без ее на то согласия, по существенно заниженной цене, не соответствующей действительности. В настоящее время стоимость такого же автомобиля составляет 351000 рублей, а на дату продажи в 2012 году составляла 480000 рублей.

Просит суд определить доли в праве общей совместной собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. Н.Новгород,

В ходе рассмотрения дела истец Г изменяла и увеличивала исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ .

В окончательном варианте просит суд: определить доли в праве общей совместной собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. Н.Новгород, установив, что Г принадлежит доля вправе в размере 66/100, Г принадлежит доля в размере 34/100, а также просит взыскать Г в пользу Г денежную сумму в размере 1504170,25 рублей, в качестве компенсации расходов по погашению общего кредита, 240000 рублей от продажи автомобиля, а также денежную компенсацию 1/2 части понесенных ею расходов по содержанию жилья в сумме 37 809 рублей.

Измененные исковые требования приняты судом к рассмотрению.

В ходе судебного разбирательства представитель ответчика Г , Никитина М.С., действующая по доверенности, подала встречное исковое заявление о взыскании денежной компенсации, согласно которого просит взыскать с Г в пользу Г денежную компенсацию в размере 285 876,64 рублей от продажи жилого дома с кадастровым номером ; 146 863,2 рублей от продажи земельного участка с кадастровым номером ; 20 026,8 рублей от продажи земельного участка с кадастровым номером , и взыскать с нее 345 000 рублей, что составляет 1\2 часть от арендной платы по

договору аренды общей квартиры от 01.10.2017 года, осуществить зачет встречных требований по настоящему иску и исковому заявлению Г

Встречные исковые требования представителя ответчика Г действующей по доверенности, были приняты судом к рассмотрению.

Истец Г в судебное заседание не явилась, о явке извещена надлежащим образом.

Представитель истца Г , Л А.Н., действующий по доверенности, в судебном заседании поддержал измененные исковые требования, не признал встречные исковые требования Г

Ответчик Г в судебное заседание не явился, о явке извещен надлежащим образом.

Представитель ответчика Г . по доверенности Никитина М.С., действующая по доверенности, поддержала встречные исковые требования Г , не признала исковые требования Г . Просила применить к требованиям истца сроки исковой давности.

**Выслушав представителей сторон, изучив и оценив** в совокупности представленные сторонами по делу доказательства, суд приходит к нижеследующим выводам

В соответствии со статьей 34 Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супружей), относятся доходы каждого из супружей от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствиеувечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супружей являются также приобретенные за счет общих доходов супружей движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супружей оно приобретено либо на имя кого или кем из супружей внесены денежные средства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Семейного кодекса Российской Федерации имущество, принадлежавшее каждому из супружей до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супружей во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супружей), является его собственностью.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце 4 пункта 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 5 ноября 1998 г. N 15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака", не является общим совместным имуществом, приобретенное хотя и во время брака, но на личные средства одного из супружей, принадлежавшие ему до вступления в брак, полученное в дар или в порядке наследования, а также вещи индивидуального пользования, за исключением драгоценностей и других предметов роскоши.

На основании пункта 1 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации владение, пользование и распоряжение общим имуществом супружей осуществляются по обоюдному согласию супружей.

Для заключения одним из супружей сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащие обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супружия.

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации).

**В судебном заседании установлены следующие юридически значимые обстоятельства по делу.**

Г и Г состояли в зарегистрированном браке с 21.09.2007 г по 03.12.2012 года (л.д.10, л.д. 29).

В период брака было приобретено следующее имущество: квартира по адресу: г.Н.Новгород (л.д.26).

Квартира приобретена по договору купли-продажи от 4 мая 2008 года за 2980000 рублей, 2000000 из которых – заемные кредитные средства по договору кредита с Банком кредитования малого бизнеса (ЗАО) от 4 мая 2008 года

Расчет за квартиру, согласно гл. 2 Договора происходил следующим образом: Денежные средства в размере 300000 рублей уплачены покупателями продавцам до подписания договора. 680000 рублей уплачиваются покупателями продавцам до 16 мая 2008 года включительно.

2000000 рублей уплачиваются наличными покупателями за счет кредитных средств в течение банковского дня после предъявления продавцами договора купли-продажи, прошедшего государственную регистрацию (л.д. 11-13).

Расписка о полном расчете продавца П с покупателями ГJ выдана 13 мая 2008 года (л.д.120).

Регистрация перехода права совершена 8 мая 2008 года (л.д.107).

Заемщиками по договору кредита с Банком кредитования малого бизнеса (ЗАО) от 4 мая 2008 года №я является ГJ и ГJ Договор заключен на срок до 04.05.2026 года.

Ссудный счет и счет, с применением которого производилось внесение ежемесячных платежей, открыт на Имя ГJ Согласно выписки по ссудному счету, задолженности по погашению кредита заемщиками не допускалось (л.д.30-31).

На дату рассмотрения дела кредитные обязательства исполнены в полном объеме. До расторжения брака погашение кредита исполнялось за счет общих средств супругов, после расторжения брака – ГJ

С момента расторжения брака и по настоящее время ГJ оплачивались коммунальные услуги и расходы на ремонт и содержание жилья, что подтверждено чеками по оплате ЖКХ (л.д.36-73).

ГJ в обоснование доводов от отступления равенства в общем имуществе на квартиру указывает на использование в покупке квартиры личных средств, полученных ею от продажи квартиры, принадлежащей ей до брака в размере 980000 руб.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 3 июля 2002 года, за Б (ГJ после вступления в брак) зарегистрировано право собственности на квартиру по адресу: г.Н.Новгород, по договору купли-продажи.(л.д.100).

Указанная квартира продана ГJ по договору купли-продажи 29 апреля 2008 года за 2000000 рублей.

420000 рублей получены продавцом (ГJ) до подписания договора. Остальные денежные средства передаются после государственной регистрации договора и перехода права собственности покупателю (глава2), которая произошла 06.05.2008 года (л.д.102-105 об.).

ГJ заявлено требование о признании за собой доли в праве на квартиру исходя из внесения при покупке личных денежных средств 980000, полученных от продажи своей квартиры.

Ответчик на данные требования возражает, указывая, что деньги на квартиру были накоплены в период брака.

В соответствии с п. 1 ст. 36 СК РФ имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью.

Как установлено судом, источником приобретения спорной квартиры являлись кредитные средства, а также средства, полученные ГJ по договору купли-продажи личной квартиры, приобретенной ею до вступления в брак.

Об этом свидетельствует как близость дат совершения сделок по продаже квартиры ГJ и покупке спорной квартиры в общую собственность супругов, так и непродолжительное состояние супружеского брака на дату покупки, не позволяющее сделать вывод о возможности существенных накоплений общих совместных средств.

Данных о том, что супруги располагали на дату покупки совместными средствами либо доходами для их накопления в размере 980000 рублей суду ни одной из сторон не предоставлено.

Согласно справке формы 2 НДФЛ за период с ноября 2007 года (вступления в брак) и по дату покупки квартиры (май 2008) (Л.д.14 т.3) доход ГJ был значительно меньше внесенной за счет личных средств суммы в 980000 рублей. Данных о существенных заработках или иных доходах ГJ в указанный период также не представлено.

Доводы представителя ответчика Г о неодновременности сделок противоречат имеющимся в деле доказательствам, договорам купли-продажи и распискам в получении денежных средств.

Сделки совершены с разницей в несколько дней, деньги от продажи и в счет покупки внесены также с разницей в незначительный промежуток времени. При этом более раннее совершение сделки по продажи личной квартиры Г свидетельствует о наличии у нее денежных средств для покупки общей квартиры.

Так расписка о полном расчете за спорную квартиру покупателем П дана Г 13.05.2008 года. Расчет по договору с покупателями квартиры Г должен быть произведен после 06.05.2008 года. 300000 рублей были переданы продавцам спорной квартиры до заключения договора.

Ответчиком также не представлено доказательств расходования денежных средств от продажи квартиры Г на иные цели, не связанные с общим имуществом.

При таких обстоятельствах суд находит обоснованным исключение доли, соразмерной доли денежных средств Г в покупке квартиры Г в размере 9800000 рублей, что исходя из стоимости квартиры составляет с округлением до целых чисел 33% от общей доли стоимости, то есть на совместное имущество супругов в данном случае приходится только 67\100, что при равенстве долей супругов в общем имуществе составит 33,5\100 доли на каждого.

Г заявлено о возмещении расходов на уплату общего долга по договору кредита на приобретение общего имущества за счет кредитных средств в общей сумме за период с 1.12.2012 года по июнь 2021 года (полное погашение кредита) в сумме 1504170,25 (1\2 от 3008340,5).

В соответствии с пунктом 3 статьи 39 Семейного кодекса Российской Федерации общие долги супругов при разделе общего имущества супругов распределяются между супругами пропорционально присужденным им долям.

Долг по договору кредита с Банком кредитования малого бизнеса (ЗАО) от 4 мая 2008 года принят супругами по согласованию между собой на приобретение общего имущества, квартиры, соответственно является общим долгом супругов.

Поскольку доли супругов в общем совместном имуществе судом признаются равными и оснований от отступления равенства долей судом не установлено, судом признается и равенство в общем долге по договору кредита.

Как следует из представленных доказательств, а именно: квитанций на оплату кредита, выписки по ссудному счету (л.д.30-33) и выписки по ссудному счету с дополнительной информацией на 27.08.2021 года (л.д. 166 т.2), кредитные обязательства исполнены полностью Г, ответчиком данное обстоятельство не оспорено.

Суд находит верным расчет Г в общей сумме уплаченных денежных средств.

Согласно ст. 25 СК РФ, при расторжении брака в суде брак прекращается со дня вступления решения суда в законную силу.

Принимая во внимание дату прекращения брака 03.12.2012 года –вступление решения суда о расторжении брака в законную силу (л.д.28) и отсутствия достоверных данных об иной дате прекращения ведения совместного хозяйства, суд находит обоснованным взыскание указанных истцом платежей по кредиту в указанный период частично.

Ответчиком заявлено о применении сроков исковой давности.

Согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 данного кодекса.

В соответствии со статьей 200 указанного кодекса, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 1).

Пунктом 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" предусмотрено, что по смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации срок давности по искам о просроченных повременных платежах (проценты за пользование заемными средствами, арендная плата и т.п.) исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу.

Требование истца основаны на платежах, периодичность которых установлена графиком, должниками по договору являются как истец, так и ответчик, при этом данных о том, что

ответчик имел намеренье исполнить обязательство или признавал долг стороной истца не представлено и их материалов дела не усматривается.

Соответственно, требований ответчика о применении сроков исковой давности к требованию о возмещении периодических платежей по кредиту является обоснованным и принимается судом. Из расчета, представленного истцом, а также графика платежей следует, что применению подлежит пресекательный срок исковой давности по отношению к платежам по исполнению кредита с 22.09.2020 года (даты обращения в суд) до 22.09.2017 года, что составляет - 57 периодических платежей, то есть  $23325,64 \times 57 = 1329561,48$ . При общей сумме уплаченных средств  $3008340,5$  рублей  $- 1329561,48 = 1678779,02$  рубля:  $2 = 839389,51$  рубль - подлежит взысканию с ответчика в пользу Г

Кроме того Г заявлено о признании общим имуществом автомашины «Хёнде Элантра», проданной 12.10.2012 года Г за 20000 рублей, что является, по ее мнению, явным злоупотреблением правом, поскольку машина продана за месяц до расторжения брака и сделка носила формальный характер, поскольку продал ее ответчик своей будущей жене за цену не являющуюся рыночной.

Истец считает, что рыночная цена автомобиля в 2012 году составляла 418000 рублей и просит 1\2 часть стоимости в качестве компенсации за автомашину.

В соответствии с ч.7 ст. 38 СК РФ, к требованиям супругов о разделе общего имущества супругов, брак которых расторгнут, применяется трехлетний срок исковой давности.

Пункт 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 N 15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака" предусматривает, что течение трехлетнего срока исковой давности для требований о разделе имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов, брак которых расторгнут (п. 7 ст. 38 СК РФ), следует исчислять не со времени прекращения брака (дня государственной регистрации расторжения брака в книге регистрации актов гражданского состояния при расторжении брака в органах записи актов гражданского состояния, а при расторжении брака в суде - дня вступления в законную силу решения), а со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

Ответчиком заявлено о пропуске трехлетнего срока исковой давности к требованию о получении компенсации за автомобиль, проданный без согласия Г

Однако, из обстоятельств по делу следует, что автомашина была оставлена в пользовании Г] после расторжения брака и продана им впоследствии в 2020 году..

Доводы ответчика о продаже автомашины за 20000 рублей Т своей второй супруге, в 2012 году опровергаются данными базы данных ФИС ГИБДД-М.

Так из карточки регистрационных действий транспортного средства следует, что автомашина находилась в фактической собственности Г до 12.10 2020 года, когда была продана К (л.д. 141-144). В настоящее время автомашина продана за 230000 рублей П

В силу статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации, владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов (пункт 1). При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга (пункт 2).

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 5 ноября 1998 г. N 15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака", в случае, когда при рассмотрении требования о разделе совместной собственности супругов будет установлено, что один из них произвел отчуждение общего имущества или израсходовал его по своему усмотрению вопреки воле другого супруга и не в интересах семьи либо скрыл имущество, то при разделе учитывается это имущество или его стоимость.

В силу части 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действие в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В случае несоблюдения данного запрета суд на основании части 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления

отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Суд находит недобросовестным поведение Г по формальному отчуждению автомашины, приобретенной за счет совместных средств супругов вопреки воле супруги.

Согласно пункту 1 статьи 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Сделка совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна (пункт 1 статьи 170 ГК РФ).

Договор о продаже автомашины за 20000 рублей от 12 октября 2012 года суд признает мнимой сделкой, не направленной на порождение юридических последствий, то есть ничтожной.

Договор купли-продажи между Г и К датированный 25 ноября 2013 года (л.д.24), судом не принимается в качестве доказательства, поскольку противоречит базе данных ГИБДД, согласно которым К является собственником лишь с октября 2020 года. (л.д.142 об-143 т.2).

Поскольку спорная автомашина находилась в собственности Г до 2020 года, заявление о применении трехлетнего срока исковой давности суд находит не обоснованным.

Доказательство в подтверждение того, что Г отказалась от автомашины, как общего имущества суду не представлено.

До инициирования спора в суде стороны владели имуществом без определения долей и фактического раздела.

О том, что Г было известно об отчуждении автомашины, данных суду не представлено, а поскольку автомашина из владения Г не выбывала, она имела основания полагать, что ее право не нарушено.

Данных о том, что вырученные от продажи денежные средства были потрачены в интересах обоих супругов ответчиком не представлено.

Соответственно, истец имеет право на компенсацию 1\2 стоимости проданной автомашины. Поскольку ответчик, действуя недобросовестно и имея намеренье причинить вред имущественным отношениям истца, продал автомашину за неустановленную цену, в подтверждение проведенной сделки предоставил договор купли-продажи, не соответствующий действительности, суд, исходя из положений ст. 68 ГПК РФ, в силу которой если сторона, обязанная доказывать свои требования или возражения, удерживает находящиеся у нее доказательства и не представляет их суду, суд вправе обосновать свои выводы объяснениями другой стороны.

Поскольку автомашина в настоящее время выбыла от собственника Г и произвести объективную оценку ее стоимости на дату продажи не представляется возможным, суд принимает доводы Г о рыночной стоимости имущества и взыскивает с ответчика половину ее стоимости в пользу истца в размере **221000 рублей**.

Рассматривая требований Г о взыскании с ответчика 1\2 расходов на содержание общего имущества в виде оплаты за ремонт и содержание жилья, суд не находит оснований для отказа в применении к ним срока исковой давности, поскольку из поведения ответчика не следует признания долга ни в каком размере. Платежи являются обязательными, соответственно не знать о наличии таких расходов ответчик не мог.

Поскольку данные расходы понесены истцом на содержание общего имущества и являются необходимыми, требование ее является обоснованным, пропорционально долям каждого из бывших супругов в общем имуществе за 3 года предшествующих обращению с указанными требованиями в суд, то есть с 22.09.2020 до 22.09.2017 года, то есть за вычетом одного платежа в сентябре на сумму 4313,54 руб.

Общая доля в расходах на содержание общего имущества пропорциональной общей доли в праве на квартиру, а именно 67\100 доли, то есть по 67\200 с каждого от общей суммы расходов, что составляет  $71304,46 \text{ руб.} \times 67\% = 47773,98 : 2 = 23886,99 \text{ рублей}$ .

Давая оценку встречным исковым требованиям Г о признании совместным имуществом жилого дома и двух земельных участков по адресу Городецкий район , проданных Г без согласия Г , суд приходит к следующим выводам.

В силу приведенных выше правовых норм, закон презумирует, что имущество приобретенного в период брака является совместно нажитым имуществом супругов, пока не доказано иное.

В деле представлен договор купли-продажи земельных участков с жилым домом от 16 апреля 2011 года между Ш<sub>1</sub> (продавец) и Г<sub>1</sub> (покупатель) по адресу: Нижегородская область, общую стоимость 500000 рублей. (л.д.3 т.2). В указанную дату стороны состояли в зарегистрированном браке.

Также в деле имеется представленный по запросу суда и заверенный Управлением Росреестра по Нижегородской области, договор купли-продажи указанного дома и земельных участков от 14 октября 2016 года Г<sub>1</sub> (по доверенности Б<sub>1</sub>) Л<sub>1</sub> Ш<sub>1</sub> Р.В. и Е.С., действующих также за своих несовершеннолетних детей. Дом и земельные участки проданы в общей сумме за цену 550000 рублей с привлечением средств материнского капитала. (л.д.2 т.2).

Согласие Г<sub>1</sub> на продажу получено не было (л.д.1 т.2).

При продаже имущества Г<sub>1</sub> не было указано на приобретение имущества в зарегистрированном браке.

Данных о том, что имущество было приобретено за счет личных средств кого-либо из супругов в материалы дела не представлено.

То есть, указанное имущество соответствует определению совместно нажитого.

К указанным требованиям суд также находит неосновательным применение срока исковой давности, поскольку истец Г<sub>1</sub> не мог знать об отчуждении имущества после расторжения брака, которое требовало его нотариального согласия, и о нарушении своего права он мог узнать только при возникновении спора о разделе имущества и необходимости определить весь объем имущества, подлежащего разделу.

Доводы ответчика по встречному иску о необходимости уплаты налогов, о наличии которых должен был знать Г<sub>1</sub>, несостоятельны, поскольку титульным собственником спорного имущества является Г<sub>1</sub>, на имя которой и происходят начисления налогов.

Поскольку данных о том, что Г<sub>1</sub> вырученные от продажи денежные средства в размере 1\2 доли были переданы истцу или истрачены на содержание общего имущества суду не представлено, требование о взыскании указанной 1\2 части суммы от продажи имущества т. в пользу Г<sub>1</sub> суд находит обоснованной.

Вместе с тем суд не может согласиться с оценкой стоимости проданного недвижимого имущества не ниже кадастровой стоимости, поскольку закон не содержит запрета на реализацию имущества по цене ниже, чем то установлено кадастровой стоимостью. Продажная стоимость имущества определена сторонами сделки самостоятельно исходя из рыночной стоимости на момент продажи.

Данных о том, что от продажи вырученного имущества Г<sub>1</sub> получила доход в большем размере суду не представлено.

Таким образом, Г<sub>1</sub> имеет право на получение компенсации за проданное имущество в размере 1\2 части от стоимости по договору купли-продажи, то есть в сумме 275000 рублей.

Также Г<sub>1</sub> заявлено о взыскании с Г<sub>1</sub> половины полученных доходов от использования общего имущества, а именно сдачи общей квартиры в аренду по договору с Г<sub>1</sub>.

Ответчиком по встречному иску, в свою очередь заявлено о несогласии с требованием в силу незаключенности сделки, ввиду отсутствия оригинала договора аренды, неподтвержденностя факта заключения договора и получения платы по нему Г<sub>1</sub>, а также о применении срока исковой давности к требованиям Г<sub>1</sub>.

Суд, давая оценку заявленным требованиям, исходит из вышеприведенных норм права и следующих доказательств.

Установлено, что Г<sub>1</sub>, единолично владея общей квартирой, распорядилась ею по собственному усмотрению и заключила договор аренды спорной квартиры (сдачи в наем) по адресу:

В деле представлена копия договора, содержание и исполнение которого подтверждено стороной договора Г<sub>1</sub>, допрошенной в качестве свидетеля, а также ее гражданским мужем, А<sub>1</sub>, с которым она проживает по указанному адресу до настоящего

времени и производит оплату по договору в размере 15000 рублей на счет Г , также в платежи включает плату за электроэнергию. Оснований ставить показания свидетелей под сомнение у суда не имеется.

Стороны интерпретируют договор, как аренду, что не соответствует установленным ГК РФ понятиям о договоре по предоставлению жилого помещения в пользование между физическими лицами.

В соответствии со ст. 671 ГК РФ, по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Договор аренды является сделкой, одной из сторон которой выступает юридическое лицо.

Согласно ст. 431 ГК РФ, при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычай, последующее поведение сторон.

Доводы представителя Г о том, что ею договор не подписывался в судебном заседании не оспорены, однако юридического значения для установления получения выгоды в виде платежей за сдачу внаем квартиры Г не имеет, поскольку стороны по сделке договор признали и исполняли его на протяжении четырех лет. Уплата денежных средств Г . в том числе через банковский счет ее гражданского мужа А подтверждается выписками по счету карты Г . ( СД диск л.д. 195 т.2) и А (л.д. 3-13 т.3).

Не соответствие формы договора, предъявляемым к нему законом требованиям не влияет на правоотношения сторон по данному делу , поскольку Г . данный договор не оспорен в установленном законом порядке.

Давая оценку заявлению ответчика по встречному иску о применении к требованиям срока исковой давности, суд находит его не подлежащим применению, поскольку, как следует из пояснений свидетеля Г ., договор был заключен только с Г . ее бывший супруг Г . в правоотношениях не участвовал и она не знала о его существовании.

Данных о том, что Г было известно о найме и получении за него платы Г сторонами не представлено.

Соответственно, не имеется оснований для применения срока исковой давности, поскольку из правоотношений сторон и обстоятельств по делу не следует, что истцу по встречному иску могло быть известно о нарушении его права на получение своей доли дохода от сделки.

Поскольку один из бывших супругов использовал общее имущество, приобретенное в период брака, путем сдачи его в наем, то второй супруг имеет право на 1/2 часть, получаемой от наемщиков платы, в противном случае, последний имеет право взыскать данную сумму путем предъявления иска о взыскании неосновательного обогащения в порядке статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Поскольку полученные Г от использования общего имущества доходы являются совместным имуществом, часть полученных доходов, пропорционально принадлежащей сторонам в праве общей собственности доли в размере 1\2 подлежат выплате Г .

Данная сумма составляет: 15000x67% ежемесячно=10050 руб., 1\2 от указанного дохода составляет 5025 руб. в месяц, что составляет на дату обращения с требованием. Исходя с даты первого платежа, который должен быть произведен февраля года и по день обращения с требованием . 2021 года (за 37 месяцев получено от сдачи в наем квартиры 555000 рублей. На совместную долю в праве приходится 67% от указанной суммы, что составляет 371850 рублей, то есть Г . причитается 1\2 от дохода, что составляет 185925 рублей).

Соответственно, определяя денежные требования сторон, подлежащие удовлетворению в пользу друг друга, суд определяет к взысканию:

С Г в пользу Г .: 839389,51 руб.+221000 руб.+ 23886,99 руб.=1084276,5 руб.

С Г в пользу Г : 185925 руб. +275000=460925 руб.

Г заявлено о применении взаимозачета по заявленным требованиям.

Согласно статье 410 ГК РФ для прекращения обязательств зачетом, по общему правилу, необходимо, чтобы требования сторон были встречными, их предметы были однородными и по требованию лица, которое осуществляет зачет своим односторонним волеизъявлением (далее - активное требование), наступил срок исполнения. Указанные условия зачета должны существовать на момент совершения стороной заявления о зачете. Например, встречные требования сторон могут в момент своего возникновения быть неоднородными (требование о передаче вещи и требование о возврате суммы займа), но к моменту заявления о зачете встречные требования сторон уже будут однородны (требование о возмещении убытков за нарушение обязанности по передаче вещи и требование о возврате суммы займа).

В настоящем случае требования являются денежными обязательствами сторон при разделе совместно нажитого имущества, то есть однородными и требование о взаимозачете является взаимовыгодным для сторон.

При рассмотрении дела произведено перераспределение долей в праве общей долевой собственности на совместное имущество, квартиру, что будет являться основанием для внесения новых данных в данные кадастрового учета. При таких обстоятельствах право общей совместной собственности подлежит прекращению.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Исковые требования Г к Г о разделе  
совместно нажитого имущества, встречному иску Г к Г<sub>1</sub>  
о разделе совместно нажитого имущества удовлетворить частично.  
Прекратить право общей совместной собственности Г ,  
Г<sub>1</sub> на квартиру по адресу : город Нижний Новгород

Признать совместно нажитым имуществом долю в праве на квартиру по адресу : город Нижний Новгород в размере 67\100 в праве общей долевой собственности.

Признать индивидуальной собственностью Г 133\200 в праве  
общей долевой собственности на квартиру по адресу: город Нижний Новгород

Произвести раздел совместного имущества супругов, признав доли супругов в общем совместном имуществе равными.

Признать право общей долевой собственности на квартиру по адресу: город Нижний Новгород за Г в размере 133\200 долей в праве, за Г в размере 67\200 долей в праве общей долевой собственности.

Признать общим долг супругов по договору кредита от 2008 года с АО «Банк Интеза» на сумму 2000000 рублей.

Признать доли в общем долге супругов равными.

Взыскать с Г в пользу Г уплаченные  
ею в счет исполнения обязательства по договору кредита денежные средства в сумме **839389,51 руб.**  
**рублей.**

Взыскать с Г в пользу Г расходы по содержанию жилья за период с 22.09.2017 года по 31.08.2020 года в размере 67% \2 от общей суммы в размере **23886,99** руб.

Взыскать с Г в пользу Г компенсацию за проданное совместное имущество, автомобиль «Хенде Элантра», 2007 года выпуска в сумме **221000** руб.

В остальной части заявленных исковых требований отказать.

В оставной части заявленных исковых требований отказать.  
Исковые требования Г] к Г] о разделе  
совместно нажитого имущества удовлетворить частично.

Взыскать с Г в пользу Г полученные  
доходы от сдаваемой в найм недвижимости в размере 67%/2 от полученного дохода за период с 2017 года по 2021 года в размере **185925 руб.**

Взыскать с Г в пользу Г 1\2 часть от  
полученных доходов от продажи по договору от 14 октября 2016 года общего имущества : жилого дома и земельных участков по адресу: Нижегородская область  
в сумме **275000** рублей.

В остальной части исковых требований Г отказать.

Произвести взаимозачет встречных денежных требований.

Окончательно взыскать с Г в пользу Г  
623351,5 руб.

Решение может быть обжаловано в Нижегородский областной суд через районный суд в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

*копия верна*

Судья

Т.Н. Фураева

